

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2025

ESP 96/13 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Nota Comercial

Série Única da 1ª Emissão



CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17/2021), disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2025.

O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas monitoradas por este Agente via plataforma online, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Por meio do uso de ferramentas, expertise e tecnologia, buscamos conferir maior profundidade e qualidade às análises apresentadas, com o objetivo de tornar o relatório anual uma ferramenta gerencial eficiente e efetiva, não apenas como um registro do que foi realizado, mas, sobretudo, como uma base sólida para a sua visão de futuro. Esperamos que este material atenda a esse propósito.

Este relatório foi emitido em versão online e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortex.com.br/investidor/dcm para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

Vórtx

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	ESP 96/13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
CNPJ	18.247.215/0001-77

1.2 Dados da emissão

Série ÚNICA

IF	NC002300YKH
ISIN	BR9ESPNCM007
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	30.000
Volume emitido	R\$30.000.000,00
Remuneração	1,65%
Amortização	Mensal
Data emissão	15/09/2023
Data vencimento	25/09/2026
Distribuição	Res CVM 160
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal

Data da primeira integralização	-
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	25/10/2023

Início da rentabilidade	Primeira Integralização
--------------------------------	-------------------------

Inadimplemento no período	Resgatado
----------------------------------	-----------

Risco	Corporativo
--------------	-------------

Lastro	-
---------------	---

1.3 Principais Contratos

Os contratos listados abaixo podem ser encontrados na aba Documentos da página da respectiva operação no [site da Vórtx](#).

Nome do contrato

NC

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2025

Série ÚNICA

IF	NC002300YKH
-----------	-------------

Emitida	30.000
----------------	--------

Em circulação	0
----------------------	---

Saldo cancelado ou não integralizado	0
Convertidas	0
Resgatadas	0
Saldo	R\$ 0,00

1.5 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
27/01/2025	10,97917299	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,97917299
25/02/2025	11,58471799	0,00000000	0,00000000	0,00000000	11,58471799
25/03/2025	10,11409699	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,11409699
25/04/2025	12,46949400	55,55600000	0,00000000	55,55600000	68,02549400
26/05/2025	11,39493880	55,55597385	0,00000000	55,55597385	66,95091265
25/06/2025	11,42734090	55,55550163	0,00000000	55,55550163	66,98284253
25/07/2025	11,37205062	55,55577941	0,00000000	55,55577941	66,92783003
25/08/2025	10,12833088	55,55581512	0,00000000	55,55581512	65,68414600
25/09/2025	10,30694344	55,55540059	0,00000000	55,55540059	65,86234403
20/10/2025	7,01914869	666,66552939	0,00000000	666,66552939	673,68467807

2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes relacionados a esta emissão, divulgados ao longo do exercício, podem ser consultados no [site da Vórtx](#) ou no site da Emissora, no detalhamento da respectiva operação e na seção "Fatos Relevantes".

3. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

4. Destinação de recursos

Conforme cláusula 3.2. do Termo de Emissão, os recursos líquidos captados pela Emitente por meio das Notas Comerciais Escriturais serão utilizados para reembolso do pagamento de gastos, custos e despesas de aquisição de terreno e incorporação de empreendimento imobiliário a ser desenvolvido.

O Agente Fiduciário ainda não recebeu os documentos comprobatórios da correta destinação dos recursos. Sem prejuízo das informações contidas neste item, o Agente Fiduciário está diligenciando junto à Emissora para recebimento de todos os documentos faltantes para a comprovação da destinação de recursos.

5. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que até a data do encerramento do ativo (i) se manteve plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não teve conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possuía qualquer conflito com a Emissora que o impedisse de exercer sua função. As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário.

** Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

6. Outras emissões

A presente Emissora não possui outras emissões nas quais a Vórtx exerce o papel de Agente Fiduciário